（昭和60年1月10日第3種郵便物認可）　平成21年9月15日発行　第424号　（毎月1回15日発行）　一部50円（本体価格48円・会員の購読料は会費の中に含む）

BEST INFORMATION ON REAL ESTATE

不動産INS

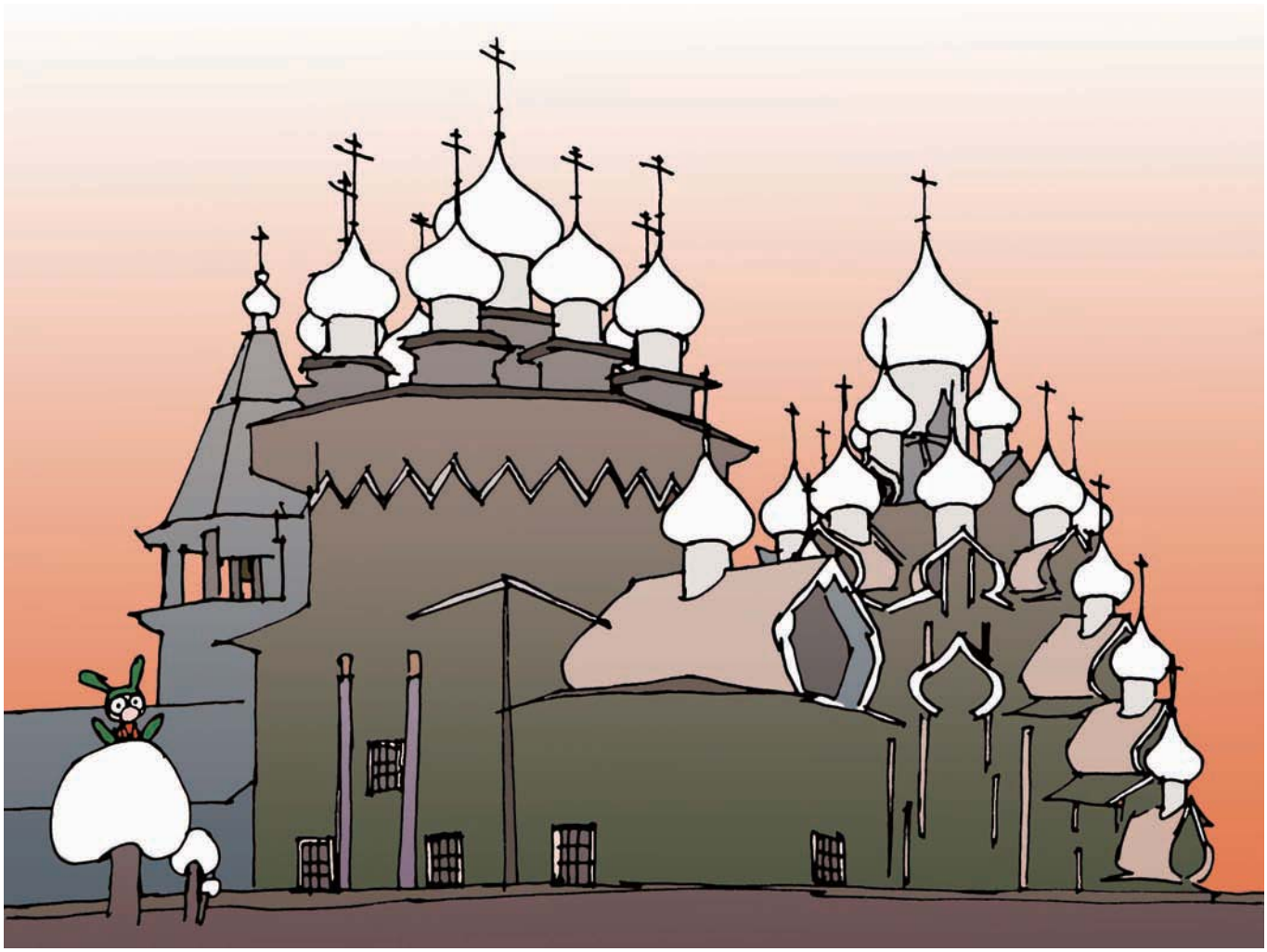
発行所
社団法人 全日本不動産協会

全日本不動産近畿流通センター
大阪市中央区谷町1丁目3番26号（全日大阪会館）
電話 06(6947)1131　〒540-0012

編集
近畿流通センター広報部
発行人
中川 俊寛

社団法人
全日本不動産協会
滋賀県　兵庫県
京都府　奈良県
大阪府　和歌山県

2009-9
第424号



木の子

イラスト／島あゆみ

目次

「特集」重要事項説明のポイント！

2〜3 KRCニュース
初任従業者教育研修会のご案内
4〜5 重要事項説明のポイント!
6 新規入会者ご案内（7月）
パソコン操作講習会のご案内
7 免許更新のお知らせ（平成22年1月）
女性が考える住まいのセミナ
8 近畿レインズからのお知らせ
8 大阪府からのお願い
9 大阪府からのお知らせ
大阪府本部からのお知らせ
釣り大会／ゴルフコンペ参加者募集のご案内
10 近畿各府県本部等の動き／編集後記
11 不動産Q&Aシリーズ㊺
クイズ
12 和歌山県お国自慢

URL http://www.kinki.zennichi.or.jp

お国自慢 第36回

和歌山県「淡嶋（あわしま）神社」

淡嶋神社系統の神社は日本国内に約1000社余りあるが、和歌山市加太にある淡嶋神社はその総本社であり、和歌山県内でも屈指の歴史を誇っています。

【主な年中行事】
- 2月8日　針祭（針供養）
- 3月3日　雛祭（雛流し）
- 4月3日　春の大祭
- 7月1日～7月7日　たなばた祭
- 7月31日～8月3日　夏祭
- 10月3日　秋の大祭（甘酒祭）

［連絡先］
和歌山市加太 淡嶋神社 社務所
TEL073-459-0043 AM9:00～PM5:00

女性の守護神を祠り、安産、子授け、婦人病関係などの信仰を集めています。また人形供養の神社としても有名で、境内には2万体ともいわれる無数の人形が奉納されています。

神話において日本を創造したと伝えられる少彦名命（すくなひこなのみこと）と大己貴命（おほなむじのみこと）の祀が加太の沖合の友ヶ島のうちの神島（淡島）に祀られたことが始まりとされます。社伝によれば、三韓出兵の帰途瀬戸の海上での突然の嵐に遭遇した神功皇后が、船中で祈りを捧げたところ、「船の苫を海に投げ、その流れのままに船を進めるように」とのお告げにより友ヶ島に無事入港できたことを感謝し、持ち帰った三韓渡来の宝物を先述の二神に奉納しました。

その数年後、神功皇后の孫である仁徳天皇が友ヶ島に狩りに来た際、その事実を聞くにおよび、島では不自由であろうと考え、社を対岸の加太に移し、現在のような社殿を建築したことが淡嶋神社の起こりとされています。江戸時代には、淡島願人と呼ばれる人々が、淡島明神の人形を祀った厨子を背負い、淡島明神の神徳を説いて廻ったため、淡島信仰が全国に広がりました。

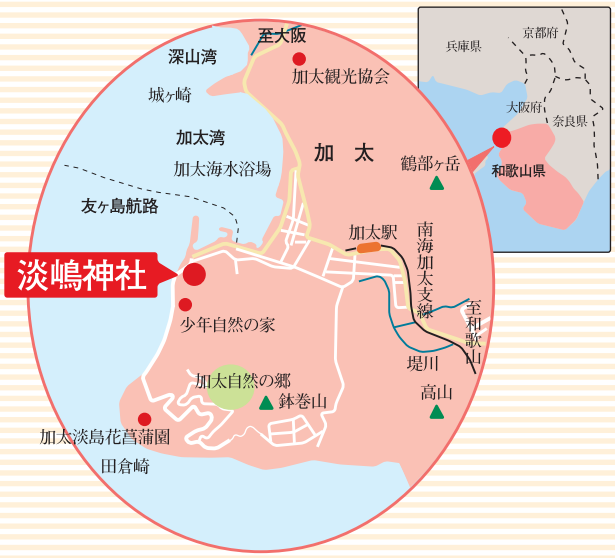
現在の社殿は豊臣秀吉の紀州征伐で焼失したが、その後浅野幸長が再建、紀州徳川家初代・徳川頼宣が修復を加え、さらに江戸時代末期に第十代・徳川治宝が造営、1979年に現在の新社殿となりました。

針祭（針供養） 2月8日
祭神少彦名命は、裁縫の道を初めて伝えた神様で一年の間に納められた針を本殿にて祓いを受けた後、針塚に納め、塩をかけ土に返すことで、針の労をねぎらい、今後の上達を祈る祭りです。

雛祭（雛流し） 3月3日
男びな女びなの始まりは、淡島神社のご祭神である少彦名命と神功皇后の男女一対のご神像であるとされています。また、雛祭りが三月三日になったのは、友ヶ島から対岸の加太へのご遷宮が仁徳天皇五年三月三日であったことから、雛祭りの語源もスクナヒコナ祭が後に簡略化されて、ヒナまつりと言われるようになったとされています。

雛流しの神事
人形に願い事を書き、人形とともに舟に乗せます。穏やかな春の海に千羽鶴がまかれ、本殿でお祓いを受けた人形を満載した白木の舟がしずしずと進んでいきます。船にぎっしりと積み上げられた無数の人形たちは、先導する船に引かれ、沖へ沖へと向かっていきます。キラキラと輝く海面を進む、黄金色や朱色のあでやかな着物をまとった人形たちは、まるで生きているようです。心が澄みわたる瞬間が訪れ、ひとりひとりの思いが神の国へと流れていきます。

秋の大祭（甘酒祭り） 10月3日
御祭神少彦名命は、酒造の租祭であります。新米で、甘酒を作り、神殿に感謝を込めて供え、参拝者に無病息災冬越しの甘酒を無料授与する祭典です。



●交通アクセス●
【南海電鉄利用】難波駅より特急または急行で和歌山市駅下車
6番線乗り換え終点加太駅下車（20～25分）
【JR阪和線利用】天王寺より快速で和歌山駅下車
南海本線接続線または和歌山バスで和歌山市駅へ
6番線の加太線終点加太駅下車（20～25分）

【南海加太駅からの所要時間】
加太海水浴場（徒歩12分）友ヶ島乗船場（徒歩12分）
淡島神社（徒歩16分）

表紙：ロシア・キジー島／木造教会

KRC 近畿流通センター NEWS

県本部・支部役員研修会

全日兵庫県本部

8月20日、全日兵庫会館4Fにて標記研修会を開催した。

講習内容は次の通り。

1時限目「全日の組織および関連団体の経路と把握について」
講 師：木 村 本部長

2時限目「諸規定と役員倫理について」
講 師：南 村 副本部長

3時限目「会議の進め方について」
講 師：平 野 総務委員長

4時限目「日政連の加入について」
講 師：西 村 幹事長

役員対象の研修会は今回で二度目であるが出席者全員が熱心に受講しており、今後の理事会や各委員会の議事運営にとって大いに参考になるものであった。

納涼懇親会ミシガンディナークルーズ

全日滋賀県本部

毎年恒例の滋賀県本部納涼懇親会が8月26日琵琶湖上で開催されました。

今年で3回目となる琵琶湖のミシガンディナークルーズに会員家族101名が参加。近青連より濱田さん、佐柳さん、吉本さんも来賓頂き、午後6時30分乗船出港。白井副本部長の司会、中川本部長の挨拶、近青連より濱田さんの挨拶、山崎副本部長より乾杯の発声があり懇親会が始まりました。

アンティークなハックルベリーダイニングルーム（2F）でバイキング料理を頂き、琵琶湖の美しい夕景と夜景に囲まれ、子供たちの笑顔に和気藹々の雰囲気、楽しい夏の夕べを過ごしました。

8時10分から30分程、ミシガン一座のショー（3F）を楽しみ、吉岡YA委員長（青年部長）の閉宴の締めで、船は午後9時大津港に帰港下船、無事納涼懇親会を終えました。

天王寺支部アスナロ委員会「七夕のゆうべ」

全日大阪府本部

7月4日、四天王寺境内に於いて「七夕のゆうべin四天王寺」が15:00～21:00まで開催され、アスナロ委員会にて企画し出店しました。会場内は笹のトンネルでお客様をお迎えし、夜にはライトアップ。

イベントとしてコンサート・星空上映会・天体観測会・天王寺七坂めぐり等も実施され、当支部はスーパーボール・恐竜・金魚・光る玩具すくいとバルーン販売を行い、子供たちは長い風船が色んな動物に変わっていくのを見入っていました。

尚、開催パンフレットに広告を掲載し、全日をアピールしました。

高槻まつり出店・うちわ配布
高槻支部青年部会

全日大阪府本部

8月1日・8月2日第40回「高槻まつり」が華やかに開催されました。開催直前には大雨に見舞われ、足下が悪いにもかかわらず多数の市民が繰り出し、JR高槻駅から市役所、桃園小学校迄のメインストリート「けやき通り」では、みこしや踊り連など華やかなパレードの行列が続き、メインステージでは高槻音頭や太鼓、ダンス等熱いパフォーマンスが繰り広げられました。

当支部では、全日高槻支部のPRのため青年部が出店し、スーパーボールや金魚すくい・ビール・ジュースの販売等で子供達に大変喜ばれ大いに賑わいました。

又、「うさぎのマーク入りの特注うちわ」2000本を市民に配布し、全日をPR致しました。

「なら燈花会」

全日奈良県本部

全日奈良県本部は、8月5日より開催された燈花会に協賛協力をいたしました。

1999年に誕生した燈花会は夏の夜に10日間だけロウソクの灯りで猿沢池の周りや奈良公園、奈良県庁などを照らし、どこか懐かしさを感じさせる奈良最大級のイベントです。

第2回会員支援パソコン研修会開催

全日奈良県本部

9月3日、奈良県本部会議室にて、平成21年度第2回会員支援パソコン研修会を開催した。

午前の部は「Eメール、ホームページの見方等」午後の部は「間取り図作成とレインズIP型システムについて」というテーマで研修を行った。12名が受講した。

2011年には近畿レインズF型会員（ファクシミリ会員）が廃止されるのでIP型会員（パソコン会員）への移行促進のため本年度はあと8回開催を予定している。

第2回 法定研修会開催

全日和歌山県本部

平成21年度第2回法定研修会を8月21日「ダイワロイネットホテル和歌山」において開催した。

テーマは下記の通り

◎「**近畿レインズIP型システムの概要と活用について**」

講　師：株式会社 ピーシーコネクト
門山 知則 氏

パソコン研修会

全日京都府本部

8月26日、全日京都会館3階会議研修室に於いて「Zennet・近畿レインズパソコン研修会」を開催しました。

近畿流通センターから講師を迎え、①間取り図作成研修、②近畿圏レインズ研修、③ゼネット研修の3コースを実施。

午前の間取り作成研修では、レインズの業務支援アプリケーション「まどりっくす・AD-1」を使って、実際に間取り図を作成し、午後の研修でレインズやZennetにアップロードするなど、参加者は実務に活かそうと、熱心に受講していました。

今回も申込が当初の募集を上回った為、今後は定期的な開催を検討していく予定です。

平成21年度 宅地建物取引業に係わる 初任従業者教育研修会のご案内 1日集中コース

初任従業者教育研修とは、（財）不動産流通近代化センター及び業界団体等が実施する教育研修で、不動産業に初めて就業された方、実務経験が浅い方のためにすぐに役立つ実務教育コースです。

この研修会のカリキュラムは、宅地建物取引業者の基本心得から、物件調査、契約書の知識、宅地建物取引業務に必要な法律、制度等を体系化し、宅建業の流れに沿って構成されていますので、講義を通じ宅建業務の基礎を具体的かつ分かりやすく学ぶことができます。講義を受けられた方には修了証を交付いたします。

申込問い合わせ先
（社）全日本不動産協会近畿地区協議会
TEL 06-6947-1131　担当：井上/河合

1. 教育研修の実施方法（1日集中方式）

【研修項目】
①宅地建物取引業法と従業者の基本的心得
②物件調査と価格査定
③契約書の知識
④重要事項説明
⑤契約書の締結、決済、引渡し、登記

2. 研修月日：平成21年10月7日（水）
午前10時30分～午後5時30分頃
3. 場　　所：全日大阪会館 4階 研修会場
大阪市中央区谷町1-3-26 全日大阪会館
4. 受 講 料：7,500円（教材費を含む）
5. 申込締切：平成21年9月25日（金）
定員（150名）になり次第締め切ります

重要事項説明のポイント!

■「長期使用製品安全点検制度に基づく宅建業者の対応」

長期使用製品安全点検制度の概要

平成21年4月1日から施行

9品目の製造・輸入事業者（特定製造事業者等）、販売事業者等（特定保守製品取引事業者）、関連事業者、消費者等（所有者）それぞれが適切に役割を果たして経年劣化による製品事故を防止するための制度です。

長期間の使用に伴い生ずる劣化(経年劣化)により安全上支障が生じ、特に重大な危害を及ぼすおそれの多い以下の9品目について、点検制度が設けられました。

＜点検制度の対象製品＞（平成21年7月第1版）

屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用、LPガス用）　屋内式ガスバーナー付ふろがま（都市ガス用、LPガス用）
石油給湯機　石油ふろがま　密閉燃焼（FF）式石油温風暖房機　ビルトイン式電気食器洗機　浴室用電気乾燥機

計9品目

住宅生産者・不動産業者の皆さまへ

●古くなると重大な事故を起こすおそれがある特定保守製品（下記の品目）について、「長期使用製品安全点検制度」が平成21年4月1日から始まります。（消費生活用製品安全法の改正）

住宅生産者・不動産業者には、特定保守製品を設置した住宅を販売する際に、2つの義務・責務。

●購入者に対し所有者票に記載されている法定事項（裏面参照）の説明の義務※**があります。**

●ユーザー登録（所有者票の投函）への協力の義務があります。

※義務・責務の対象となる製品は平成21年4月1日以降に製造・輸入されたもので製品の見やすいところに「特定保守製品と表示されています」

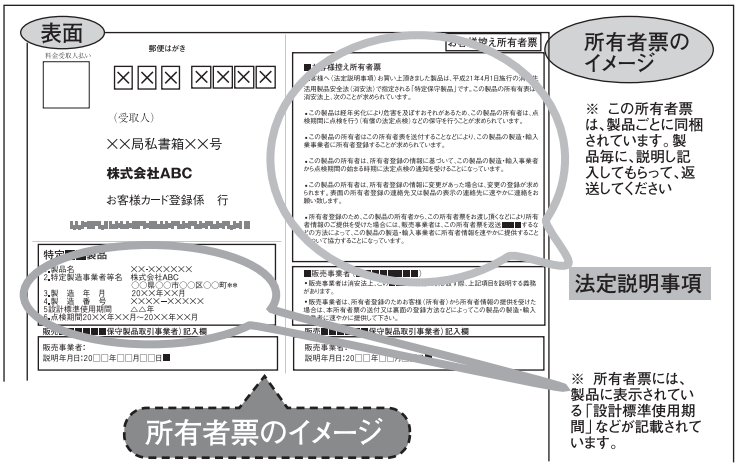
※新築住宅だけでなく既存住宅のリフォームであっても、製品が平成21年4月1日以降に製造・輸入されたものであれば、義務・責務が生じます。

※製品に「特定保守製品」の表示が無いなど、対象製品かどうかが分からない場合は、義務・責務はありません。

製品に「特定保守製品」と表示されています

特定保守製品

1．特定製造事業者等名
株式会社ABC
○○県○○市○○町＊＊
2.製造年月20××年××月
3.製造番号××××-××××××
4.設計標準使用期間△△年
5.点検期間
20××年××月～20××年××月
6.問合わせ連絡先
株式会社ABCお客様相談センター
0120-××-××××



※この制度のお問い合わせは

経済産業省製品安全課　　03-3501-4707（直）
近畿経済産業局製品安全課　06-6966-6098（直）
URL http://www.meti.go.jp/product_safety/index.html

■重要事項説明書の注意事項と記入例

◇消費生活用製品安全法の改正（平成21年4月1日施行）

本改正により「長期使用製品安全点検制度」が創設され、消費者による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生の恐れが高いものを「特定保守製品」として重要9品目を指定し、製造輸入事業者、販売事業者等、関連事業者、所有者という概念を設け、夫々の役割を果たすことで消費者による点検保守を支援することとした。

① 特定保守製品を付帯する不動産の売主は「取引事業者」として取得者に対し、所有者情報等の登録変更及び点検保守の必要性と併せて法定説明事項を所有者票を提示して行なわなければならない。

② 特定保守製品を付帯する不動産の取引を仲介する者は「関連事業者」として取得者に対し、所有者情報等の登録変更及び点検保守の必要性、特定製造事業者への連絡先が製品に表示されていることを明記する等の方法により売主から買主へ情報を円滑に伝わるよう務める。

③ 実務的には①の場合は業法35条書面において説明し、②の場合は添付する物件付帯設備状況表等に明記して行なう。

12･長期使用製品安全点検制度に基づく特定保守製品に関する事項

（特定保守製品販売事業者に☒該当･□非該当）

特定保守製品名	特定製造事業者名	製造年月日	設計標準使用期間	点検期間
屋内型ガス瞬間湯沸器 所有者票提示□無･□有	㈱パロマ	平成21年4月2日	10年	平成21年4月2日～ 平成22年5月2日
所有者票提示□無･□有		年　月　日	年	年　月　日 年　月　日
所有者票提示□無･□有		年　月　日	年	年　月　日 年　月　日
所有者票提示□無･□有		年　月　日	年	年　月　日 年　月　日
所有者票提示□無･□有		年　月　日	年	年　月　日 年　月　日
所有者票提示□無･□有		年　月　日	年	年　月　日 年　月　日
所有者票提示□無･□有		年　月　日	年	年　月　日 年　月　日
所有者票提示□無･□有		年　月　日	年	年　月　日 年　月　日
所有者票提示□無･□有		年　月　日	年	年　月　日 年　月　日

備　考:※上記特定製品は製造日より1年毎に製造事業者または販売代理店による点検を行ってください。

上記は重要事項説明書記入例:

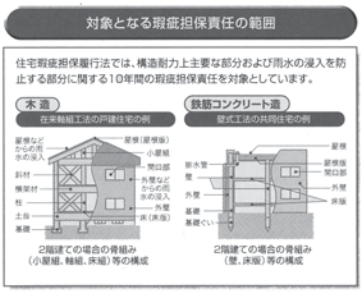
重要事項説明書には「特定保守製品取扱説明書」「特定保守製品所有者票」等を添付することが望ましい。宅建業者が関連事業者に該当するときは「付帯設備表」等で説明可能。

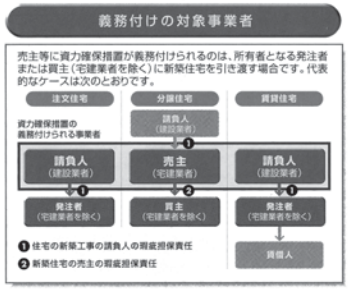
■「特定住宅瑕疵担保責任履行法に基づく重要事項説明」

新築住宅の発注者や買主を保護するため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部が平成21年10月1日に施行され、新築住宅の請負人や売主に資力確保措置（保険への加入または保証金の供託）が義務付けられます。

◇ 新築住宅を販売する
◇ 新築住宅を建設する
予定がありますか?

その住宅の引渡は
平成21年10月1日以降ですか?





■ 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

■重要事項説明書の注意事項と記入例

瑕疵担保責任の履行に関する措置 宅地　□講ずる・□講じない 建物　□講ずる・□講じない 宅地も該当 措置を講じる場合の措置の内容に関する書類の添付 □無・□有	講じる措置の内容	□保証保険契約 □責任保険契約 保険機関の名称又は商号: 保険期間:　年 保険金額:　円 対象となる瑕疵の範囲:	□保証保険付保委託契約 □責任保険付保委託契約 受託機関の名称又は商号: 保険期間:　年 保険金額:　円 対象となる瑕疵の範囲:
		□保証委託契約 保証機関の種類: 名称又は商号: 保証債務の範囲: 保証期間:　年 対象となる瑕疵の範囲:	□その他 保証の種類: 保証機関の名称又は商号: 保証期間:　年 対象となる瑕疵の範囲:
特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する資力確保措置 □該当・□非該当 添付書類　□無・□有 10月1日以降に引き渡す新築住宅・それ以降に中古として取引される場合の保険等の継承物件	講じる措置の内容	□保証保険契約 □責任保険契約 保険機関の名称又は商号: 保険期間:　年 保険金額:　円 対象となる瑕疵の範囲:	□住宅建設瑕疵担保保証金の供託 □住宅販売瑕疵担保保証金の供託 供託所の名称: 供託期間:　年 供託金額:　円 対象となる瑕疵の範囲:

◇ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年5月30日法律第66号）

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行なう住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

①法律のうち保険法人の指定及び紛争処理に関する規定は平成20年4月1日から施行。

②資力確保措置の義務付けに関する規定は平成21年10月1日から施行。

③宅地建物取引業法第35条第1項第13号、当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険の締結その他の措置で、国土交通省令で定めるものを講じなければならず、及びその措置の概要を説明すること。

④当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容を売買契約書等にも記載すること。
（宅地建物取引業法第37条第1項第11号）

⑤宅地建物取引業者が、指定保険法人が保険の引き受けを行っている新築住宅（以下「保険住宅」）を後に（中古住宅として）第三者に販売する場合又は当該住宅の売買の媒介を行なう場合は、重要事項説明において当該住宅の保険の内容について説明することは必ずしも要しないが、当該住宅が保険住宅であり、当該保険が第三者に継承されることが判明している場合は、新築時の保険内容記載書面等を用いて、買主に当該保険の内容について説明することが望ましい。

NEW ENTRANCE MEMBER

7月 Jul

◎次の方が新しく入会されました

商号	事務所所在地	所属本支部
㈱サンキョウ	〒520-0867　大津市大平2-18-21	滋賀湖西
鳳産業㈱	〒616-8043　京都市右京区花園寺ノ内町17-3　オーエムビル4F	京都西
㈱ラクセイモダン	〒616-8156　京都市右京区太秦西野町7	京都西
㈲アンビアンス	〒604-0082　京都市中京区西洞院通夷川上る毘沙門町397-2	京都北
㈱中央ハウス	〒603-8473　京都市北区大宮南山ノ前町16	京都北
オフィスせき	〒590-0079　堺市堺区新町5-4	大阪堺泉
ハウスギャラント㈱	〒535-0031　大阪市旭区高殿4-22-33　SGI京街道501	大阪新京阪
㈱アンカーハウジング	〒596-0811　岸和田市下池田町1-11-3-202	大阪泉南
太陽住宅販売㈱	〒596-0821　岸和田市小松里町943-3	大阪泉南
スターホーム	〒543-0045　大阪市天王寺区寺田町2-5-10　ヒルズビュー寺田町BLD	大阪天王寺
㈱モードワン	〒543-0028　大阪市天王寺区小橋町2-12　上本町NEXTAGE 7F	大阪天王寺
木村商事㈱	〒541-0051　大阪市中央区備後町3-1-10　木村ビル	大阪東
㈱森茂興産	〒541-0058　大阪市中央区南久宝寺町3-2-5	大阪東
㈱H・Iソリューション	〒540-0037　大阪市中央区内平野町1-3-12-603　ajディナスティ大手前	大阪東
㈱エスパートナーズ	〒540-0012　大阪市中央区谷町3-2-11　フラッグスビル8F北号室	大阪東
ビーウエストサービス	〒581-0084　八尾市植松町5-7-1　橘ビル203号	大阪東大阪
㈱新生商事	〒577-0805　東大阪市宝持1-1-4	大阪東大阪
㈱太陽建設	〒578-0944　東大阪市若江西新町1-4-35	大阪東大阪
ガーデンホームズ	〒547-0026　大阪市平野区喜連西4-7-12　王子ビル1F	大阪東住吉
㈱新榮	〒661-0011　尼崎市東塚口町1-5-12	兵庫阪神
㈱優和住建	〒651-2113　神戸市西区伊川谷町有瀬533-1	兵庫神戸
㈲PARK	〒675-0346　加古川市志方町西中111-1	兵庫姫路
アライヴホーム㈱	〒630-8001　奈良市法華寺町1435-1	奈良
㈱T－tec	〒630-0131　生駒市上町4368-1	奈良
㈱西村組	〒640-8033　和歌山市本町9-10	和歌山

（従たる事務所）

商号	事務所所在地	所属本支部
㈱未樹花園店	〒557-0016　大阪市西成区花園北1-5-6　ラパンジール大国町Ⅲ-1F	大阪阿倍野
㈱レジェンド西宮北店	〒663-8203　西宮市深津町3-25　深津橋本ビル102	兵庫阪神

【近畿流通センターからのお知らせ】 パソコン操作講習会のご案内

パソコン講習会を下記のとおり開催致しますのでご案内申し上げます。
受講ご希望の方は、電話にてお申込ください。

開催場所：〒540-0012　大阪市中央区谷町1-3-26　全日大阪会館
募集人員：各10名迄（最低開講要員5名以上）（ノートパソコン：windowsXP使用）
受 講 料：無 料
申込締切：9月28日（月）
お申込先：近畿流通センター事務局　TEL 06-6947-1131

講習日程	10月21日（水） 午前9時30分～12時30分	講習内容	近畿レインズIP型かんたんメニュー物件登録と間取り図作成ソフト （まどりっくすAD-1）
	10月22日（木） 午前10時～12時30分		物件情報サイト”ゼネット&不動産ジャパン”への掲載（Z-Reins操作方法）& 自社ホームページ作成ソフト（ZeNNETマイページメイカー）について

あなたの免許更新期日が参りました（1月）更新の手続きはお早めに！

免許満了期日の90日前から30日前まで受付していますので、対象会員の方はお早めにご準備ください。（遅れると更新できない場合もあります）

京都府

支部	商号	免許期日	支部	商号	免許期日
西	㈱ジェイネットハウジング	22.1.4	南	㈲関西宅建センター	22.1.4
〃	㈲木香館	22.1.27	北	創榮	22.1.28

大阪府

支部	商号	免許期日	支部	商号	免許期日
阿倍野	㈱一不動産	22.1.26	東	㈱セイクレスト	22.1.26
堺泉	㈲イッシン住建	22.1.26	〃	㈲天満橋地所	22.1.26
〃	I・S・Mコーポレーション㈱	22.1.26	東大阪	石井トータルサービス㈱	22.1.5
〃	㈱エイトハウジング	22.1.19	〃	㈲K's HOME	22.1.12
〃	㈲エステート泉	22.1.12	〃	㈱ハウス管理サービス	22.1.26
〃	日生建設㈱	22.1.12	東住吉	㈲アントプレナーマネジメントグループ	22.1.26
門真	㈱アイシーマネジメント	22.1.19	〃	㈲グランネット	22.1.26
北	㈱アーク不動産	22.1.12	〃	シティドリーム㈲	22.1.12
〃	㈱ライフサポート	22.1.5	東成	㈱関西ホームズ	22.1.5
〃	リアライズ㈱	22.1.12	枚方	㈲エムティーサポート	22.1.26
泉南	居島建設㈱	22.1.5	〃	㈱ナカハラ	22.1.26
西	㈲ティケイハウジング	22.1.19	南	㈱大蔵チェーンシステム	22.1.12
寝屋川	㈱慶立	22.1.26	〃	㈱ブラウザー	22.1.5
〃	㈲大一住建	22.1.5	淀川	アリーナプロジェクト㈲	22.1.12
〃	㈱ベストプロポーザー	22.1.19	〃	プランニングリー㈱	22.1.5
東	㈱キャムコ	22.1.12	〃	㈲リサルトホーム	22.1.26
〃	㈲ケーズハウジング	22.1.5			

兵庫県

支部	商号	免許期日	支部	商号	免許期日
阪神	㈲ACT	22.1.20	神戸	㈲アッシュ建物管理	22.1.21
〃	ライクホーム	22.1.20	〃	㈲アンナコーポレーション	22.1.26
〃	㈱ハウス	22.1.21	〃	わかば不動産	22.1.26
〃	ホームアズ	22.1.28	姫路	㈲エースクリエイト	22.1.19
神戸	㈲ゼット・フラッグ	22.1.4	〃	㈲創星不動産販売	22.1.19
〃	日本クリエイトホーム	22.1.20			

女性が考える 住まい のセミナー

♪知って得する《近藤典子さんの究極の収納術》

第4回 リバウンドしない片付け方

片付けはまず「収納しなくちゃ!」と考えがちですが、実は収納の前に秘訣あり。
近藤流片付けをマスターして、快適な暮らしを手に入れましょう。
快適な住環境は、マンションだから、戸建てだからなどと広さには左右されません。
近藤流空間作りには、私たちの暮らしが快適になるヒント満載!

【開催日】 2009年10月22日（木）
PM6:00開場　PM6:30開演

【会　場】 堺筋本町りそな銀行本店　B2F講堂
大阪市中央区備後町2丁目2-1

【定　員】 60名（先着順にて締め切り）

【講　師】 近藤　典子 先生

申込方法
お名前・住所・電話番号を明記の上FAXにてお申し込みください。
全日大阪府本部事務局
FAX 06-6947-7661（中村 迄）

講師プロフィール

アメニティアドバイザー・インテリアコーディネーター「暮らしアカデミー」校長　神戸生まれ大阪育ち元収納下手だった主婦が、アメニティーアドバイザーとして「快適な生活提案」を始めて14年。これまで伺った家は2000軒以上。

十人十色の住まい方があるのは自然なことと、住み手にあったアドバイスを続けています。

TVレギュラー出演や雑誌の連載、全国各地での講演会、企業のアドバイザリーも努めます。

近畿レインズからのお知らせ

近畿レインズIP型システムのご案内

近畿レインズでは、平成23年度中にシステムの更新を行い、F型システム（FAXを端末としてマークシートで物件登録や検索、日報の受信など）については、全部または一部のサービスを終了する方向で検討を行っております。現在、近畿レインズF型サービスをご利用の会員様は、IP型（Windowsパソコンを端末としてインターネットを通じて物件登録や検索等）への移行をご検討ください。

■近畿レインズIP型システムの主なサービス内容

●日報商圏等の設定変更
日報商圏コードの変更や日報の停止・再開などの設定ができます。また、メールアドレスを登録して、日報をメールで受信することもできます。

●物件履歴の確認
自社登録物件の詳細情報や図面が要求された履歴を表示し、物件ごとの反響を確認することができます。

●レインズ携帯サイト
携帯電話で24時間いつでも近畿レインズの物件情報を検索することができます。また、希望の条件を登録しておくと、物件が登録されたときにリアルタイムでメールでお知らせします。

●月末停止日の物件検索
毎月末日の定期メンテナンスの際に、物件検索や日報、マッチング結果の確認等ができます。

●レインズ全国データベース
全国データベースを利用して、近畿二府四県以外の物件情報や会員情報の検索ができます。全国データベースには、近畿レインズと共通の会員番号、パスワードでログインできます。

●所在地コード等の入力補助
所在地コードや沿線・駅コードが分からないときでも、入力補助機能で簡単に入力できます。

●かんたんメニュー・フリーソフト
かんたんメニューを利用して、WEB上で物件図面を作成してJPEG形式で出力したりレインズに登録できます。また、IP型会員向けに提供している、間取り図作成ソフトや物件図面作成ソフトをご利用いただけます。

■IP型システムの操作方法が分からないときは

IP型システム専用ヘルプデスクを設置しています。また、ホームページではPDF形式の利用マニュアルやIP型システムビデオマニュアル、FAQシステムなどを提供しています。

■IP型システムを利用するには

近畿レインズの会員であれば、簡単な手続きですぐにIP型システムを利用できます。
近畿レインズIP型システムのご利用には、利用に応じてシステム利用料がかかります。
近畿レインズIP型システムの利用申込は近畿流通センターまでお問い合わせください。（TEL06-6947-1131）

かんたんメニュー機能追加について（一時保存情報削除）

かんたんメニューで一時保存した情報を削除できるようになりました。（7月23日リリース）

〈一時保存情報削除の操作方法〉

①業務メニューから、かんたんメニューの「自社物件メンテナンス」画面を開く
②削除したい一時保存情報を選択し**【削除】**ボタンをクリック
③別ウィンドウで選択された一時保存情報が表示されるので、内容を確認後、**【削除】**ボタンをクリック
④確認図面が表示されるので、**【削除】**ボタンをクリックすると削除完了です。
（ご注意）削除後は「自社物件メンテナンス」画面をブラウザで更新し、最新の状態を表示してください。

大阪府からのお願い

住宅手当緊急特別措置事業が始まります

国では、住宅を喪失している、あるいはそのおそれのある就労能力や就労意欲を有する離職者の方々に対して、一定期間「住宅手当」を支給しながら、住宅と就労確保に向けた支援を行う「住宅手当緊急特別措置事業」を平成21年10月から実施を予定しています

◇入居予定住宅に関する状況通知書
◇入居住宅に関する状況通知書

賃貸住宅を探されている方から、あるいは賃貸住宅に入居されている方からこのような書類への記入を依頼されることがあります。
必要事項の記入に、ご協力をお願いいたします。

本事業に関するお問い合わせ先
大阪府福祉部地域福祉推進室社会援護課 社会援護グループ
TEL：06-6941-0351（内線2426）
FAX：06-6941-0227

大阪府よりのお知らせ

大阪府知事交付の応急危険度判定士に新規登録される方を受講対象としています

被災建築物の応急危険度判定養成講習会

本講習会は、地震等により被災した建築物の余震等による倒壊、部材の落下等から生じる二次災害を防止するため、被災建築物の応急危険度判定を行う大阪府被災建築物応急危険度判定士を養成する講習会です。
なお、本講習会受講終了後に大阪府知事による大阪府被災建築物応急危険度判定士の登録を行いますので、建築士免許の写し・写真をご準備いただきますようお願いします。

日程
第1会場 平成21年10月13日(火)
第2会場 平成21年11月17日(火)
第3会場 平成22年 2月10日(水)
第4会場 平成22年 3月10日(水)

建築士を対象とする講習の指定に関する規程に基づく大阪府知事指定講習

既存木造住宅の
耐震診断・改修講習会

日程 一般診断法講習会
8月6日、9月3日は終了しました。
第3会場 平成21年10月 6日(火)13:00～17:10
第4会場 平成21年11月11日(水)13:00～17:10
第5会場 平成22年 1月26日(火)13:00～17:10

日程 限界耐力計算講習会
第6会場 平成21年10月22日(木)10:00～16:30
第7会場 平成21年12月 1日(火)10:00～16:30
第8会場 平成22年 2月16日(火)10:00～16:30

既存鉄筋コンクリート造建築物の
耐震診断・改修指針講習会

日程
平成21年10月28日(水)～29日(木)の2日間
10:30～16:30

既存鉄骨造建築物の
耐震診断・改修指針講習会

日程
平成21年11月16日(月)

各講習会共通

会場 大阪府建築健保会館 6階ホール
大阪市中央区和泉町2-1-11 TEL.06-6942-3621
地下鉄「谷町四丁目」駅下車⑧番出入口、徒歩10分

問い合わせ/申込先 (社)大阪府建築士会
中央区農人橋2-1-10 大阪建築会館 4F
TEL.06-6947-1961 FAX.06-6943-7103

■大阪府本部からのお知らせ

釣り大会・参加募集のご案内

■開 催 日 平成21年11月4日(水)
■集合時間 現地集合
午前5時30分(出船は午前6時予定)
■場 所 和歌山県有田郡湯浅町
つり宿 枠駒屋 TEL 0737-63-3333(代)
駒三丸 TEL 0737-62-3562
■募集人員 25名(定員になり次第締め切らせて頂きます)
■参加費用 1人10,000円(当日申し受けます。貸し竿込み)
■魚 種 イサギ、アジ、サバ、その他五目釣
■問い合わせ先
福利厚生委員会委員長 佐藤 博 TEL 072-676-0002
福利厚生委員会委員 南原 正夫 TEL 072-494-1744
090-8658-4871(携帯)
大阪府本部 木下 TEL 06-6947-0341
■申込方法
所属支部、商号、氏名、住所、電話番号、生年月日を明記の上、所属支部事務局までFAXにてお申込ください。
■締 切 日 平成21年10月23日(金)

ゴルフコンペ参加者募集のご案内

● 開 催 日：平成21年10月21日(水)
● 集合場所：午前7時30分 現地集合(時間厳守)
● 場 所：池田カンツリー倶楽部
〒563-0021大阪府池田市畑3-11
TEL 072-751-6801 FAX 072-752-0029
● 募集人数：72名
● 参 加 費：3,000円(プレー費用、昼食代は含まず。)
(支部でとりまとめの上、本部宛振込みにてお願い致します。)
● プレー費：15,050円(カート、キャディー代は含む。但し、昼食代は含まず。)
● お問合わせ：本部事務局 木下 TEL 06-6947-0341

● 申込方法
所属支部、商号、氏名、住所、電話番号、生年月日を明記の上、所属支部事務局までFAXにてお申し込みください。
● 申込締切
平成21年9月30日(水)

全日近畿地区会員名簿作成のお知らせ
全日近畿流通センター事務局

平成21年度版(平成21年9月30日現在)近畿地区会員名簿を作成しますので、商号・代表者名・事務所所在地・電話番号・FAX番号等の変更事項がございましたら、至急最寄りの支部・本部事務局へお届けください。

近畿各府県本部等の動き

8月1日➡8月31日

滋賀県本部

◇8月26日(水)
入会審査会
「なくそう犯罪」滋賀安全なまちづくり実践県民会議
青年部主催:会員家族琵琶湖納涼懇親会
◇8月27日(木)
部落開放研究滋賀県集会実行委員会

京都府本部

◇8月4日(火)
不動産無料相談
◇8月6日(木)
不動産相談委員会、教育研修委員会
◇8月11日(火)
不動産無料相談、入会審査会
運営会議
◇8月18日(火)
不動産無料相談
◇8月25日(火)
不動産無料相談、入会審査会
◇8月26日(水)
東支部物件交流会

大阪府本部

◇8月4日(火)
流通推進委員会
政策委員会・日政連合同会議
◇8月5日(水)
取引相談委員会
◇8月6日(木)
運営会議、日政連役員会
◇8月7日(金)
公益法人特別委員会
データベース化PT、福利厚生委員会
◇8月18日(火)
入会審査会、公取推進委員会
◇8月19日(水)
取引相談委員会、無料相談
◇8月20日(木)
アスナロ全体会議、入会希望者研修会
◇8月21日(金)
本部支部合同取引相談委員会
臨時運営会議
◇8月24日(月)
支部長会、臨時運営会議
◇8月25日(火)
理事会に代わる運営会議
幹事会に代わる役員会
◇8月26日(水)
認証上申審査会、事前審査会
◇8月27日(木)
求償・手付保管保証委員会
◇8月28日(金)
入会者実務研修会、福利厚生委員会

兵庫県本部

◇8月4日(火)
教育研修委員会
◇8月6日(木)
事務局連絡会議、事務局定例会議
総務委員会合同会議
神戸市不法広告物一斉取締
◇8月7日(金)
入会者実務研修会
◇8月20日(木)
入会審査委員会
県本部・支部総役員研修会
◇8月21日(金)
神戸市不法広告物一斉取締
◇8月25日(火)
県庁との打合せ会
◇8月26日(水)
入会者実務研修会
◇8月27日(木)
理事会・日政連役員会
基本問題検討特別委員会

奈良県本部

◇8月21日(金)
取引相談委員会、事務所調査
第2回奈良県大会実行委員会
◇8月27日(木)
無料相談

和歌山県本部

◇8月4日(火)
担当者会議
◇8月6日(木)
理事会
◇8月21日(金)
法定研修会

近畿地区協議会

◇8月3日(月)
近畿地区青年部部長会議
近畿地区青年部連絡会
◇8月5日(水)
近畿地区本部長会議

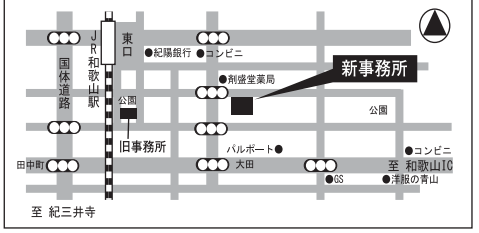
近畿流通センター

◇8月4日(火)
iNS編集会議、総務部会
◇8月6日(木)
研修指導部会
◇8月7日(金)
パソコン操作講習会
◇8月10日(月)
HPリニューアル小委員会
◇8月24日(月)
情報システム部会
HPリニューアル小委員会

全日和歌山県本部事務局移転のご案内

平成21年9月1日(火)より下記のとおり事務局を移転しましたのでご案内申し上げます。

《新住所》
〒640-8323 和歌山市太田2丁目6番12-102
TEL073-473-6679　FAX073-473-6674
※尚、移転に伴う電話・FAX番号の変更はありません。



編集後記

梅雨明けも聞かないまま、お盆を迎えると同時に朝夕めっきり涼しくなりました。

地蔵盆が過ぎる頃にはすっかり秋らしくなって、これも温暖化のせいでしょうか?

七月の編集会議より旧メンバーも少しは残り、二府四県総勢13名のメンバーでスタートしました。校正班と企画班に分かれ、皆様より頂くご意見を参考に、皆様に愛読頂ける誌面作りに努力しております。

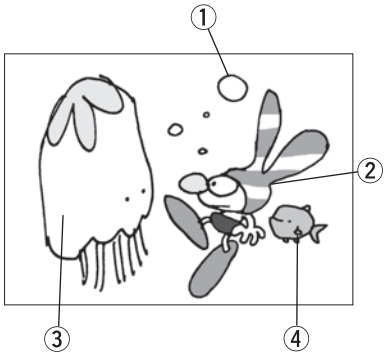
先日、驚いたことがありました、八月末の結婚式の招待状を頂きました。暑い時の結婚式にちょっぴり驚きましたが、その日が仏滅と聞いて大丈夫なの?とこれはびっくり!!

当日は何組もの結婚式があり、結婚式のあり方も随分変わったものだと考えさせられた一日でした。

私の子どもには、大安吉日に結婚してほしいです。

滋賀県本部　編集委員

前月号の違いは4ヶ所です



不動産Q&A シリーズ⑥⑤

「新手の振り込め詐欺か!…ミスでは済まない、管理会社の誤請求?」

注）ご質問に対する回答は、個々の諸事情により異なった見解又は判断となる場合がありますので、類似案件として参考程度にとどめおきください。

質問

京都市内でワンルームマンションを借りて5年ほど住んでいます。2年ぐらい前から郵便ポストに「当マンションの管理会社が変わりました。契約書の更新事務を行いますので、賃料の1か月分相当の更新手数料が必要です。下記口座まで至急お振込みください。家主○○、新管理会社△△」という書類が投函されていました。最初は無視していたのですが今年もまた同じ書類が届いたので大家さんに電話して確認したところ、管理会社のことは知らないという返事でした。これって、新手の振り込め詐欺でしょうか?気持ち悪くって…。

回答

主文･被告人△△を懲役三年に処する。　判決理由･被告人は当該マンションの賃借人に対し、家主○○の署名を当人の許可無く使用し事実と異なる文書を作成のうえ、更新手数料名目の金員を搾取しようと企て当該虚偽文書を作成し、当該賃借人宅の郵便受けに投函したことは、私文書偽造行使等並びに偽造私文書行使の罪に該当する。また当該賃借人においてその支払を回避したといえども詐欺罪の未遂に当たる。

（法令の適用）

罰　　条：刑法159条第1項　同161条第1項　同246条第1項及び250条
刑種の選択：懲役刑選択
宣　告　刑：懲役3年

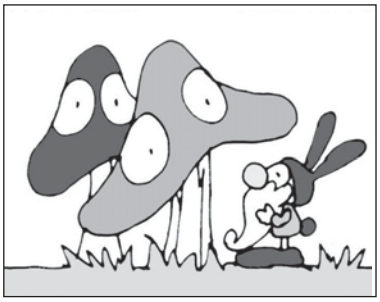
上記仮想判決文のごとく、本件ご質問の内容から導かれる結論として、もしも家主側が「許可無く自分の名前を使用され、支払根拠の無い金銭を不動産管理会社が搾取しようとした」として捜査機関（警察･検察庁）に告発したとしたら、その結末は実刑を覚悟しなければならないかも知れません。刑法159条は私文書の偽造、同161条は偽造文書の行使について、246条は詐欺罪の要件と刑罰を定めています。いかに相手方管理会社が、事務員の人為的ミスにより誤って投函されたものであるという主張を展開したとしても、当該文書に所有者○○名を記して特定表示していることから、事前に自社の管理物件であるか否かは容易に判別出来るはずであり、意図的に作成されたものと認定され、悪質で反論の余地はないと一刀両断にされるでしょう。このような事例は請求名目の違いはあっても、本質的に刑法上の詐欺罪を成立させる行為が満たされますので言い逃れが出来ません。根拠のない利益の搾取（不法領得）など人間のモラルの問題ですから、ここは思い切って最寄り警察の生活安全課にご相談されたらいかがでしょう。　「ゴメンで済んだら警察いらん!!」

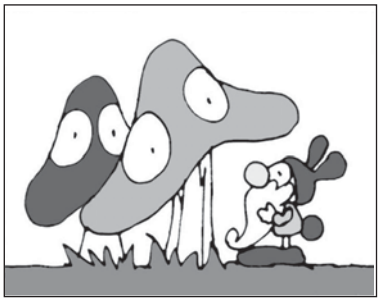
クイズ！・頭の運動

クイズに答えて、プレゼントをゲットしよう!

問 題：2枚のイラストは同じように見えますが
何ヶ所違いがあるでしょうか？

① 3ヶ所　　② 5ヶ所





※印刷の汚れ、キズは違いに含みません。（前月号の解答は10頁に掲載しています。）

岡山県蒜山高原産のジャージー牛乳からつくられた
蒜山高原プリン
牛乳プリン･チーズプリン12個詰め合わせ
プレゼント!!

- 正解者の中から4名様に抽選で進呈いたします。
  ハガキ･FAX･メールに住所、氏名、電話番号を記入の上ご解答ください。
  FAX06−6947−1586
  E-mail : info@kinki.zennichi.or.jp
- 宛先　〒540−0012 大阪市中央区谷町1−3−26
  全日大阪会館　全日本不動産近畿流通センター
  「不動産iNSクイズ係」まで。
- ✓切　9月28日　消印有効

※iNSに関するご意見、ご感想をお寄せください。
※本紙において掲載させていただく事があります。